GOVAERT

LEGAL SERVICES

WEGWIJS IN

# Spaans vastgoed en fiscaliteit

ZES PRAKTISCHE THEMA'S · HELDER UITGELEGD

## KENNIS GEEFT RUST.

GOVAERT Legal Services bundelt juridische kennis van België, Nederland en Spanje en helpt je om belangrijke beslissingen goed voorbereid te nemen.

IN DEZE BROCHURE


01 Btw bij toeristische appartementen

02 Verkoop van je Spaanse hoofdverblijfplaats

03 Belgische invaliditeitsuitkering in Spanje

04 Dubbele belasting op Belgische pensioenen

05 Toeristische verhuur en mede-eigendom

06 Eigendomsregister en aankoopvoorwaarden


*VAN PLAN TOT ZEKERHEID.*

01 / VASTGOEDFISCALITEIT

# Btw bij aankoop van een toeristisch appartement

Een toeristische bestemming betekent niet automatisch dat je de betaalde btw kunt terugvragen.

## Een bijzonder vastgoedstatuut

Sommige Spaanse nieuwbouwprojecten hebben een specifiek stedenbouwkundig statuut als toeristisch complex, vaak aangeduid als turístico. Dat is iets anders dan de toeristische verhuur van een gewone woning. Het statuut kan beperkingen opleggen, bijvoorbeeld aan permanente bewoning. In dergelijke projecten wordt soms 21% btw op de aankoopprijs aangerekend, in plaats van het gebruikelijke tarief van 10% voor bepaalde nieuwbouwwoningen.

## Wanneer is btw-aftrek mogelijk?

Doorslaggevend is de daadwerkelijke exploitatie. Wordt het appartement gebruikt voor een activiteit die recht geeft op btw-aftrek, bijvoorbeeld verhuur aan een professionele exploitatiemaatschappij waarbij de eigenaar btw aanrekent, dan kan de aankoop-btw in beginsel aftrekbaar zijn. Rechtstreekse toeristische verhuur zonder hoteldiensten kan daarentegen van btw vrijgesteld zijn. In dat geval bestaat doorgaans geen of slechts een beperkt aftrekrecht.

## Rekenvoorbeeld

Bij een aankoopprijs van € 144.000 exclusief btw bedraagt 21% btw € 30.240. Als het appartement volledig wordt gebruikt voor een activiteit met volledig aftrekrecht, kan die btw in beginsel via de Spaanse btw-aangifte worden afgetrokken. Dat betekent niet dat de terugbetaling onmiddellijk op de bankrekening verschijnt.

## Let op de latere bestemming

Voor onroerende investeringsgoederen geldt een herzieningsperiode die het jaar van ingebruikname en de negen daaropvolgende jaren kan omvatten. Verandert het gebruik later, dan kan een gedeelte van de aftrek moeten worden herzien. Een correcte btw-registratie en naleving van aangifteverplichtingen zijn essentieel. Inschrijving als autónomo bij de sociale zekerheid is niet louter vanwege het btw-aftrekrecht automatisch vereist.

ONS ADVIES

Laat vóór de aankoop zowel het exploitatiecontract als het stedenbouwkundige statuut en de fiscale structuur onderzoeken.

02 / VASTGOEDFISCALITEIT

# Je Spaanse hoofdverblijfplaats verkopen

Bij verkoop met winst kan onder voorwaarden een fiscale vrijstelling gelden wanneer je opnieuw investeert in een hoofdverblijfplaats.

## Meerwaarde en herinvestering

Een belastbare winst op de verkoop van Spaans vastgoed kan onder de Spaanse inkomstenbelasting vallen. Voor fiscale inwoners kan een vrijstelling wegens herinvestering in een nieuwe eigen hoofdverblijfplaats (vivienda habitual) mogelijk zijn. Daarbij gelden voorwaarden voor de kwalificatie van de oude en nieuwe woning, de herinvestering en de termijn.

## Welke voorwaarden spelen een rol?

Een woning wordt in beginsel pas als gewone hoofdverblijfplaats aangemerkt wanneer zij gedurende een aaneengesloten periode van drie jaar daadwerkelijk als zodanig is gebruikt, behoudens wettelijk erkende uitzonderingen. Herinvestering in een nieuwe hoofdverblijfplaats moet in de regel binnen de relevante termijn van twee jaar plaatsvinden. Een volledige vrijstelling vergt in beginsel voldoende herinvestering; bij gedeeltelijke herinvestering kan slechts een gedeeltelijke vrijstelling gelden.

## Belangrijk onderscheid

Een vakantiewoning of tweede verblijf komt niet zomaar voor deze regeling in aanmerking. De fiscale woonplaats, de aard van de woning en het exacte herinvesteringsbedrag moeten individueel worden nagegaan.

ONS ADVIES

Controleer vóór de verkoop de fiscale woonplaats, de voorwaarden voor hoofdverblijf en de herinvesteringstermijn.

03 / WONEN IN SPANJE

# Belgische invaliditeitsuitkering bij verhuis naar Spanje

Een definitieve verhuis hoeft niet te betekenen dat je je Belgische invaliditeitsuitkering verliest.

## Wat verandert er?

Binnen de Europese regels kan een Belgische invaliditeitsuitkering in beginsel behouden blijven wanneer de gerechtigde in Spanje gaat wonen. Een verhuis moet wel correct worden gemeld en het Belgische ziekenfonds en het RIZIV voorzien in administratieve procedures.

## Controles blijven mogelijk

De Belgische toekenningsvoorwaarden blijven gelden. Medische of administratieve controles kunnen ook na de verhuis plaatsvinden. Afhankelijk van de situatie kunnen onderzoeken in Spanje of in België aan de orde zijn.

ONS ADVIES

Laat vóór je verhuist nagaan welke meldingen, documenten en praktische afspraken nodig zijn. Elk dossier verdient een individuele beoordeling.

04 / GRENSOVERSCHRIJDENDE FISCALITEIT

# Dubbele belasting op Belgische pensioenen

Betaal je als fiscaal inwoner van Spanje belasting op je Belgische pensioen in beide landen? Laat dat controleren.

## Niet elk pensioen wordt gelijk behandeld

Voor veel pensioenen uit vroegere tewerkstelling in de Belgische privésector wijst het belastingverdrag tussen België en Spanje de heffingsbevoegdheid toe aan Spanje wanneer de pensioengerechtigde daar verdragsinwoner is. Voor bepaalde overheidspensioenen en bijzondere pensioenvormen gelden andere regels.

## Wat kun je doen?

Controleer het Belgische aanslagbiljet, verzamel pensioenfiches en Spaanse aangiften en vraag waar nodig een attest van fiscale residentie aan. Als België ten onrechte belasting heeft geheven, kan binnen de toepasselijke termijn bezwaar en terugbetaling worden gevraagd. In bepaalde situaties bestaan aanvullende procedures.

ONS ADVIES

Onderzoek eerst de aard van het pensioen en de verdragswoonplaats. Pas daarna kun je bepalen of een teruggaaf of aanpassing van de toekomstige belastingheffing mogelijk is.

05 / TOERISTISCHE VERHUUR

# Toeristische verhuur en mede-eigendom

Een clausule van de projectontwikkelaar is niet altijd voldoende om toeristische verhuur veilig te stellen.

## De rol van de vereniging van mede-eigenaars

Bij appartementen in een complex speelt de comunidad de propietarios een belangrijke rol. Voor nieuwe toeristische verhuuractiviteiten kan voorafgaande uitdrukkelijke goedkeuring door de vereniging nodig zijn, volgens de toepasselijke regels en meerderheden. De oorspronkelijke teksten wijzen op een meerderheid van drie vijfde.

## Wat als de promotor verhuur belooft?

Sommige projectontwikkelaars nemen in de koopovereenkomst op dat toeristische verhuur toegestaan zal zijn. Maar bij aankoop op plan bestaat de vereniging mogelijk nog niet, en een contractuele belofte neemt de latere wettelijke besluitvorming niet zonder meer weg. De juridische werking van zo'n clausule moet dus zorgvuldig worden onderzocht.

ONS ADVIES

Vertrouw niet uitsluitend op verkoopinformatie of een standaardclausule. Controleer of de noodzakelijke toestemming werkelijk bestaat en of aan de overige regionale en gemeentelijke voorwaarden is voldaan.

06 / VASTGOEDAANKOOP

# Controleer het eigendomsregister vóór je koopt

Of je juist wél of juist géén toeristische verhuur wilt: zorg dat de regels van het complex vóór aankoop duidelijk zijn.

## Het Registro de la Propiedad

Beslissingen van de vereniging van mede-eigenaars over toeristische verhuur kunnen, waar juridisch mogelijk, in het Spaanse eigendomsregister worden ingeschreven. Zo kunnen toekomstige kopers nagaan welke geregistreerde bepalingen en beperkingen op het vastgoed rusten. Een registercontrole is belangrijk, maar niet altijd voldoende om alle actuele beslissingen te achterhalen.

## Denk aan het reservatiecontract

Als de mogelijkheid om toeristisch te verhuren essentieel is voor je aankoop, laat dat dan al vóór betaling van een reservatiesom onderzoeken. Een passend geformuleerde opschortende voorwaarde kan de aankoop afhankelijk maken van de vereiste bevestiging. Hetzelfde geldt als je juist een complex zonder toeristische verhuur zoekt.

## Regels kunnen veranderen

Een controle geeft een beeld op een bepaald moment. Latere wetswijzigingen of besluiten van de vereniging kunnen de situatie veranderen. Vraag daarom ook recente informatie op bij de beheerder en de bevoegde overheid.

ONS ADVIES

Controleer het register en laat cruciale afspraken al in het reservatiedocument juridisch vastleggen.

GL

# GOVAERT

LEGAL SERVICES

## *Van plan tot zekerheid.*

Een aankoop, verhuis of fiscale beslissing in Spanje vraagt meer dan een standaardantwoord. Wij helpen je de relevante documenten, verplichtingen en risico's tijdig in kaart te brengen.


NEEM CONTACT OP

**+34 611 506 600**

stijn.govaert@gmail.com

Calle Yuzu 6.20, 03319 Vistabella Golf

Orihuela, Alicante, España



Deze brochure vormt geen individueel juridisch of fiscaal advies. De toepasselijke regels, uitzonderingen en administratieve praktijk moeten steeds worden gecontroleerd voor de concrete situatie.